

Kommuneplantillæg nr. 3 - Projekt Fjellerup Udvikling - Tillæg til kommuneplan 2025

Formål

Der er udarbejdet forslag til en Lokalplan nr. 134-707 for at muliggøre udviklingsprojektet for Fjellerup Udvikling, som skal bygge videre på områdets kvaliteter og både understøtte attraktionen for turismeudvikling og for helårsbeboelse i lokalområdet. Visionen for projektet er at løfte oplevelsen af stranden, ved at tilbyde en bred palette af faciliteter langs kysten ved Fjellerup. Projektet skal ses som en løftestang for den videre udvikling af området ved øget synlighed og bibringelse af kvaliteter, der styrker områdets profil.

Projektet udgøres af fire "nedslag" langs Fjellerup Strand:

1 "Pælene".

Et anlæg som består af en række pæle inspireret af bundgarnspæle, der vil understøtte leg, læring og ophold i området..

2 "Promenadebroen".

To broer, som bl.a. vil fungere som badebro, promenade, solopgangs- og solnedgangsplads samt vandlegeplads på stranden. Anlæggene skal muliggøre leg, læring, bevægelse og formidling.

3 "Makrelfabrikken"

Den tidligere fabriksbygning skal omdannes til café/restaurant, microbryggeri, overnatningsfaciliteter, badehus, multirum for events, forsamlinger, udstillinger samt turismerelaterede erhverv og butikker som fx feriehus-udlejningskontor og mindre butikker.

Der kan desuden opføres to nye sidebygninger øst og vest fra Makrelfabrikken med mulighed for opbevaring af grej til bl.a. vandsport, badehuse, salg af is, snacks og drikkevarer samt udeservering.

På stranden kan der etableres offentlig høfde/bro, slæbested og faciliteter for vandsport mv.

4 "Tæppet",

En pladsdannelse på stranden skal forbinde byen, bebyggelsen Thomasminde og vandet. Pladsen skal indeholde opholdsareal, badebro samt det renoverede ishus, der skal tjene som en fleksibel ramme til fx madpakkehus, udstillinger, koncerter og lignende kultur og fritidsformål.

Forsøgstilladelse

Projektet har den 13. november 2024 modtaget forsøgstilladelsen, som er givet efter planlovens § 4 a, stk. 1, og giver kommunalbestyrelsen tilladelse til planlægning og til meddelelse af landzonetilladelser til det ansøgte projekt, uanset planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre dette projekt med ændring af kommuneplanen og udarbejdelse af lokalplan.

Indhold

De fire områder kræver hver en ny kommuneplanramme. Et af områderne - "promenadebroen" ligger i rammeområde 07-1-S til sommerhusformål, mens et område - "Makrelfabrikken" ligger inden for rammeområde 07-1-O. To af områderne - "Pælene" og "Tæppet" er ikke omfattet af gældende kommuneplanrammer.

Kommuneplantillægget fastlægger nye rammeområder, som kan rumme de fire nedslag, der i Lokalplan nr. 134-707 er fastlagt som delområder.

Rammeområderne udlægges til rekreative formål og sommerhusområde, som kan rumme lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

De nye rammeområder medfører, at de eksisterende rammeområder 07-1-S og 07-1-O ændres i afgrænsningen med kommuneplantillægget.

Rammeområderne udgør et samlet areal på ca. 11.000 m², beliggende ved Fjellerup Strand, mellem vandkanten og Klitvej.

Retningslinjer og redegørelse

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er N263, som indeholder fuglebeskyttelsesområde nr. 127 og afgrænses i vandkanten. Lokalplanen omfatter kun den del af projektet, som ligger på landareal.

Natura 2000-området N14 ligger i en afstand af ca. 8 km fra , og indeholder habitatområde nr. 14.

Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne væsentligt.

Særligt beskyttede arter

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, som Danmark har særligt ansvar for at sikre streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige økologiske funktionalitet både på individ- og levestedsniveau.

Inden for en radius af 2 km fra projektområdet er der, inden for de seneste 10 år, registreret følgende bilag IV-arter: marsvin, markfirben, flagermus, odder og strandtude.

Det vurderes, at der i lokalområdet er egnede forhold for forekomst af bilag IV-arterne markfirben og flagermus. Der er derfor foretaget en undersøgelse af, om disse arter forekommer i og omkring planområdet, og om der vil være en væsentlig påvirkning af arterne.

Den samlede vurdering er, at planlægningen ikke har nogen negativ påvirkning af markfirben og flagermus og arternes økologiske funktionalitet vil være upåvirket.

National naturbeskyttelse

Strandbeskyttelseslinjen

De nye rammeområder 07-3-F, 07-7-S, 07-4-F og 07-5-F ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. De ændrede rammeområder 07-1-S og 07-1-O ligger delvist inden for strandbeskyttelseslinjen.

Der må ikke ske ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen, før der er opnået dispensation hertil fra Naturbeskyttelsesloven af Kystdirektoratet.

Beskyttet natur

Det nye rammeområde 07-3-F omfatter beskyttet natur i form af hedeareal.

Det ændrede rammeområde 07-1-S omfatter beskyttet natur i form af hedeareal og engareal.

Der må ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttet natur, før der er opnået dispensation hertil fra Naturbeskyttelsesloven af Norddjurs Kommune.

Kystnærhedszonen

Alle rammeområderne ligger inden for kystnærhedszonen.

Projektet Fjellerup Udvikling har den 13. november 2024 modtaget forsøgstilladelse til det ansøgte projekt, jf. planlovens § 4 a, stk. 1.

Forsøgstilladelsen giver kommunalbestyrelsen tilladelse til planlægning og til meddelelse af landzonetilladelser til det ansøgte projekt, uanset planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, 3 og 4 og § 35, stk. 3.

Retningslinjer

Kommuneplantillægget omfatter udpegede arealinteresser i kommuneplanen, som der er fastlagt retningslinjer for:

Kommuneplantillægget omfatter et område, som er udpeget som økologisk forbindelse.

Stranden er udpeget med specifik geologisk bevaringsværdi.

Hele Fjellerup Strand er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Strandarealet ved Fjellerup Strand er udpeget som potentielt naturbeskyttelsesområde.

Kommuneplantillægget ændrer ikke kommuneplanens retningslinjer.

Der skal i lokalplanlægningen redegøres for overholdelse af disse retningslinjer.

Miljøvurdering

Norddjurs Kommune har besluttet, at der skal udarbejdes en miljørapport for planlægningen. Det beror på, at planlægningen omfatter et populært naturområde, som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, og at der i den indledende debat har været udtrykt bekymring for planlægningens påvirkning af miljøet.

Planlægningen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[07-3-F - Fjellerup Strand - Pælene](#)

[07-7-S - Fjellerup Strand - Promenadebroen](#)

[07-4-F - Fjellerup Strand - Makrelfabrikken](#)

[07-5-F - Fjellerup Strand - Tæppet](#)

[07-1-O - Areal ved Hemming Nielsens Vej](#)

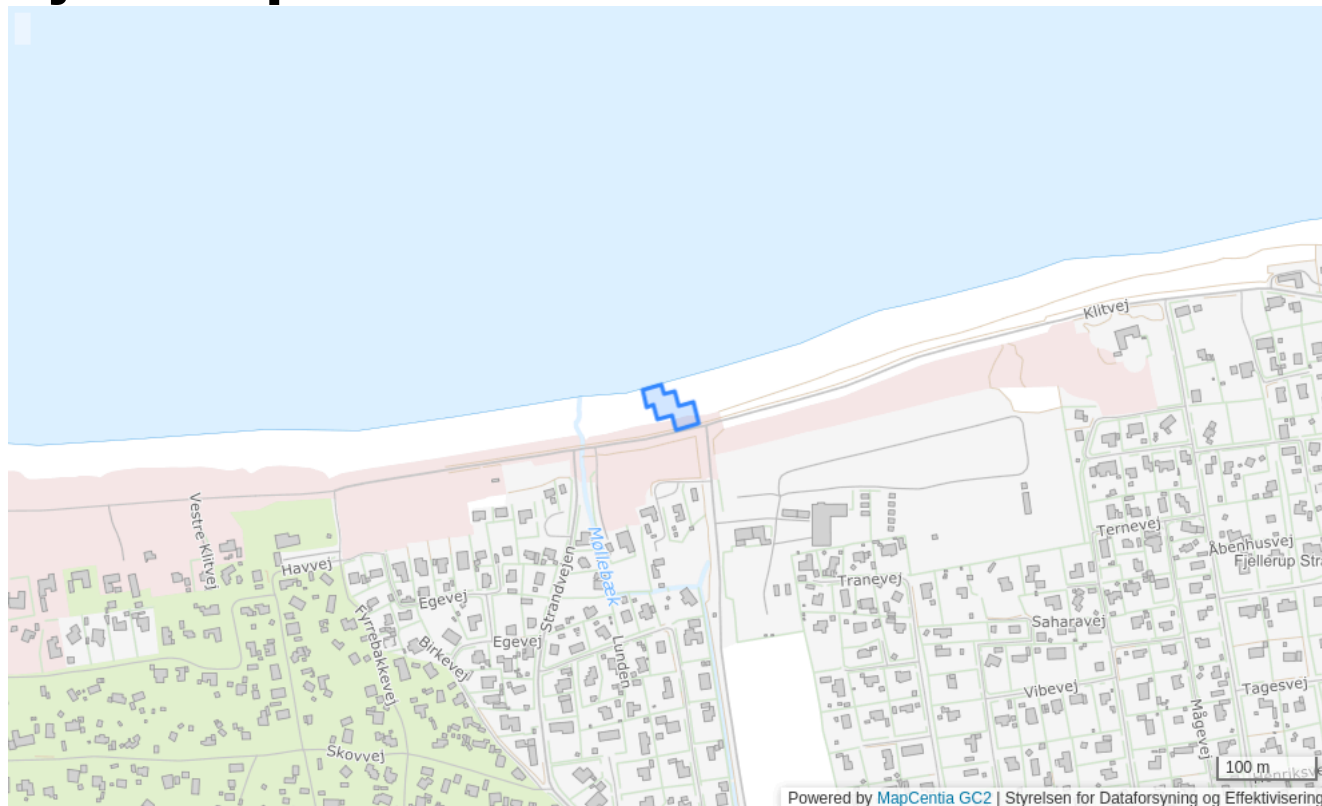
[07-1-S - Hegedal/Fjell.Str.Vest](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[07-1-O - Areal ved Hemming Nielsens Vej](#)

[07-1-S - Hegedal/Fjell.Str.Vest](#)

Fjellerup Strand - Pælene



Plannummer

07-3-F

Plannavn

Fjellerup Strand - Pælene

Generel anvendelse

Rekreativt område

Fremtidig zonestatus

Landzone

Plandistrikt

Fjellerup

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

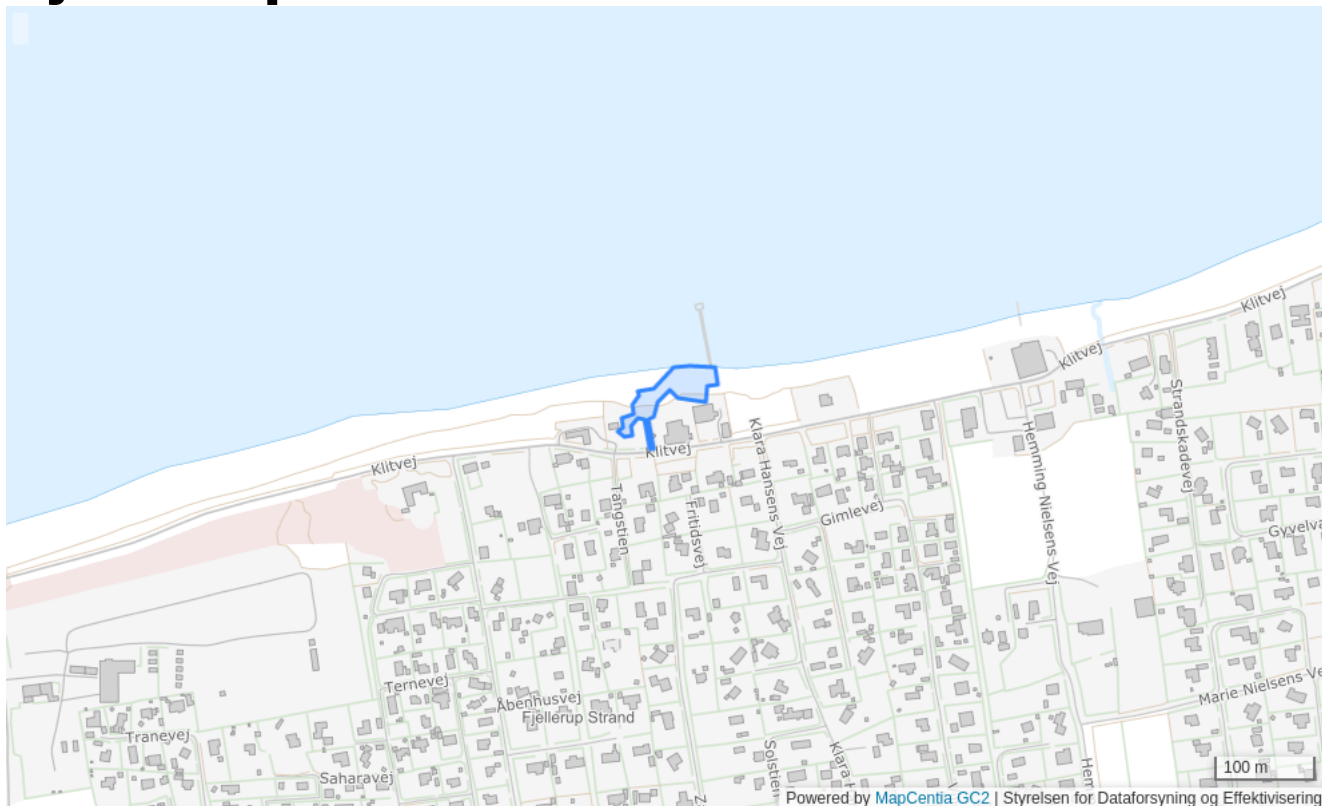
Områdets anvendelse

Anlæg til aktivitet, leg og ophold i form af bl.a. lege- og sportsredskaber, bænke og lignende.

Specifik anvendelse

Øvrige ferie- og fritidsformål

Fjellerup Strand - Promenadebroen



Plannummer

07-7-S

Plannavn

Fjellerup Strand - Promenadebroen

Generel anvendelse

Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus

Sommerhusområde

Plandistrikt

Fjellerup

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

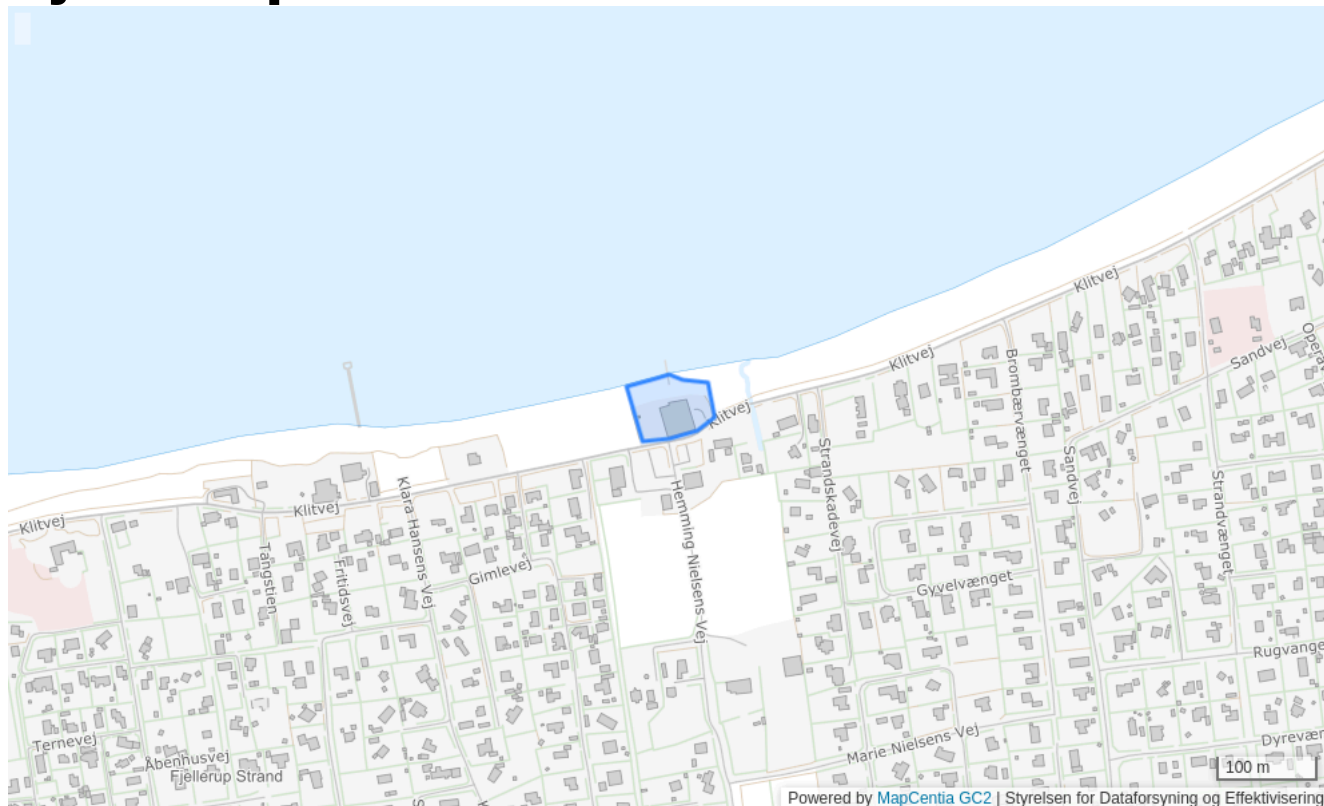
Områdets anvendelse

Broer med badeanlæg samt opholds- og legeanlæg.

Specifik anvendelse

Øvrige ferie- og fritidsformål

Fjellerup Strand - Makrelfabrikken



Plannummer

07-4-F

Plannavn

Fjellerup Strand - Makrelfabrikken

Generel anvendelse

Rekreativt område

Fremtidig zonestatus

Landzone

Plandistrikt

Fjellerup

Max. antal etager

2

Max. bygningshøjde [m]

11

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse

Der kan etableres café, restaurant, faciliteter for overnatning, mindre butikker og erhverv til servicering af turister og områdets gæster, muligheder for events og lignende. Der kan desuden etableres bro samt faciliteter for badning og vandsport samt slæbested inden for rammerne af det eksisterende slæbested i delområdet. Som sekundær bebyggelse kan desuden etableres lette bygninger som badehuse, grejhuse, madpakkehus, opbevaring samt salg af is, snacks og drikkevarer.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelse kan kun ske indenfor rammerne af eksisterende bebyggelse samt sekundær bebyggelse, som fastlagt i en lokalplan for rammeområdet. Max. etageantal 2, hvoraf en etage er udnyttet tagetage

Specifik anvendelse

Øvrige ferie- og fritidsformål

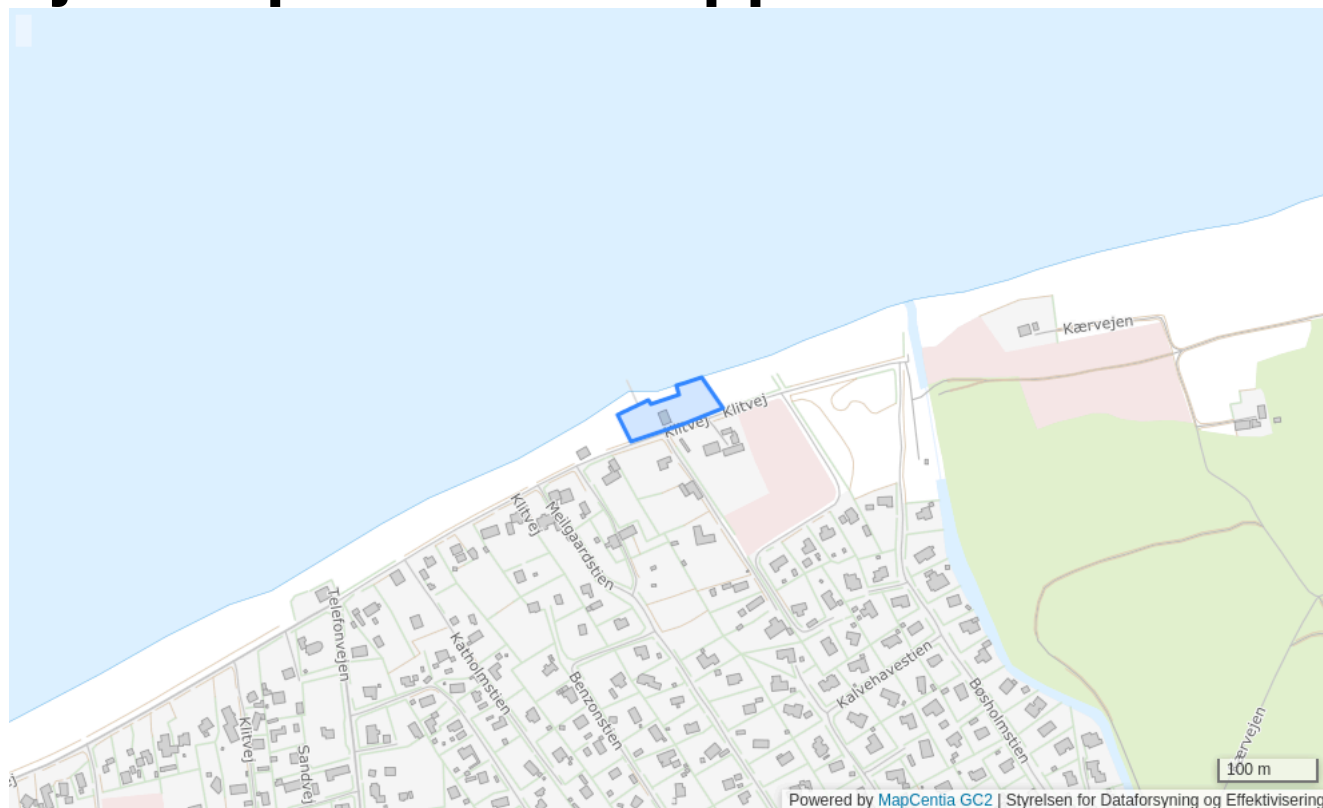
Max. bygningshøjde

11 m

Max. antal etager

2

Fjellerup Stand - Tæppet



Plannummer

07-5-F

Plannavn

Fjellerup Stand - Tæppet

Generel anvendelse

Rekreativt område

Fremtidig zonestatus

Landzone

Plandistrikt

Fjellerup

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse

Der kan etableres samlingsplads for aktiviteter som ophold og leg, vandsport samt anlæg til kystsikring. I det eksisterende "ishus" kan der etableres udstillinger, events, rammer for fysisk aktivitet og lignende.

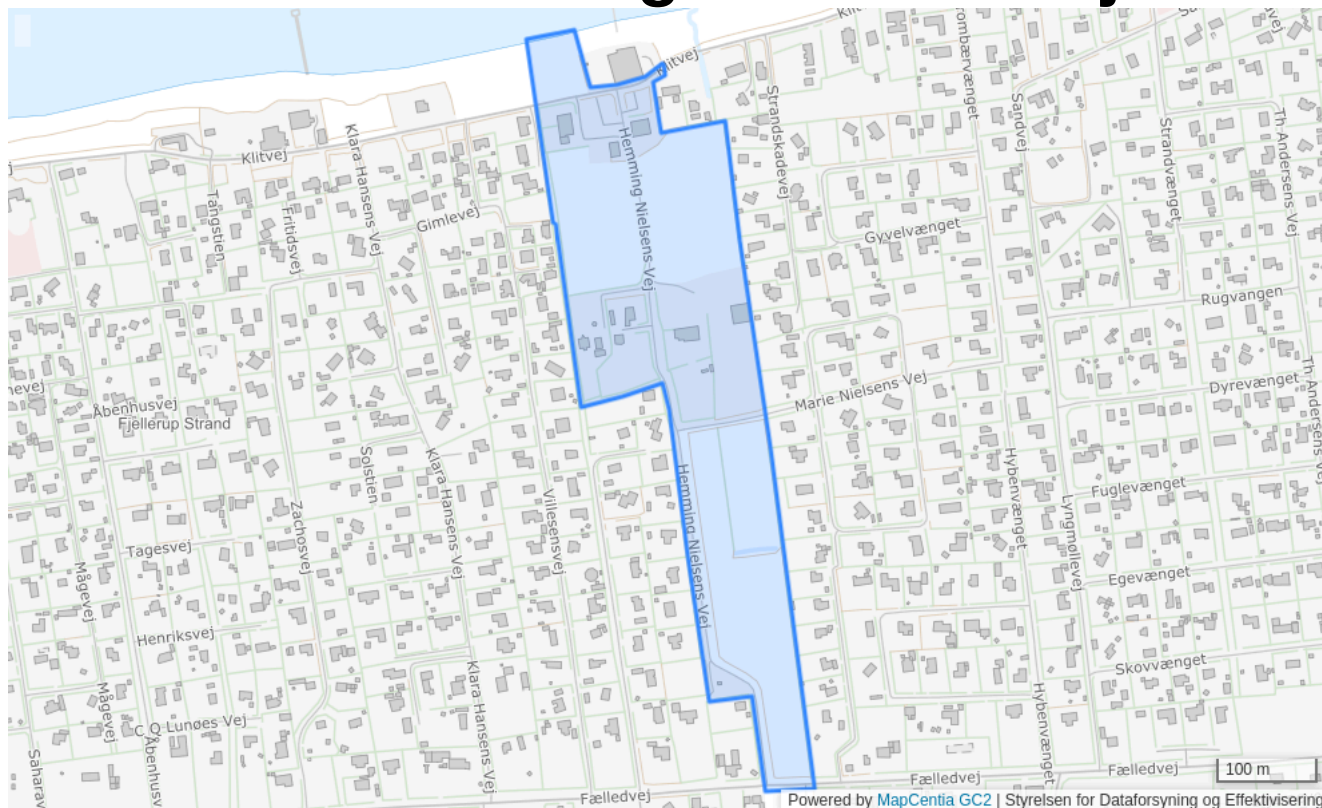
Bebyggelsens omfang

Området kan, bortset fra de anlæg beskrevet i lokalplanen, ikke bebygges.

Specifik anvendelse

Øvrige ferie- og fritidsformål

Areal ved Hemming Nielsens Vej



Plannummer

07-1-O

Plannavn

Areal ved Hemming Nielsens Vej

Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus

Landzone

Plandistrikt

Fjellerup

Max. bebygget grundareal i m²

40%

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde [m]

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Specifik anvendelse
Område til offentlige formål
Bebyggelsesprocent
40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
8.5 m
Max. antal etager
1.5

Hegedal/Fjell.Str.Vest



Plannummer

07-1-S

Plannavn

Hegedal/Fjell.Str.Vest

Generel anvendelse

Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus

Sommerhusområde

Plandistrikt

Fjellerup

Max. bebygget grundareal i m2

15%

Max. antal etager

1

Max. bygningshøjde [m]

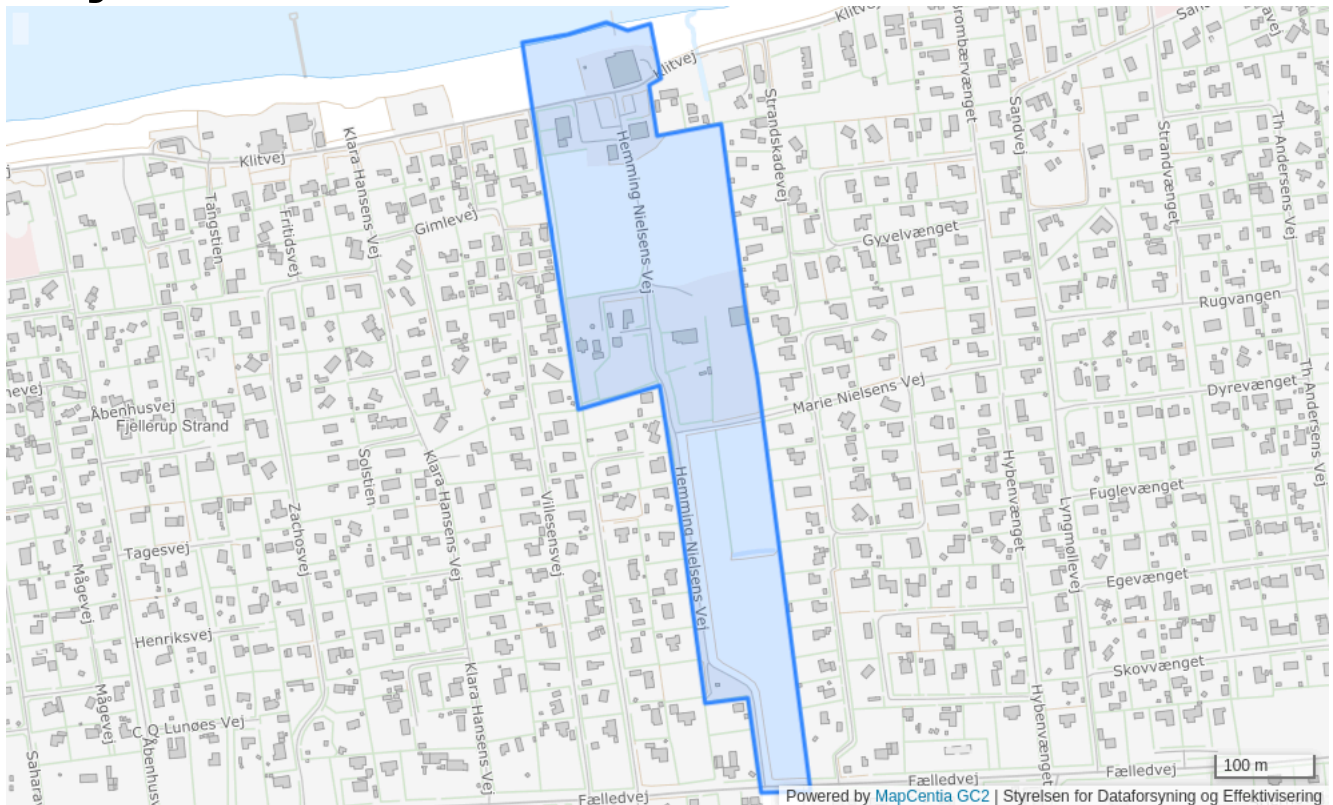
5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Specifik anvendelse
Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent
15% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
5 m
Max. antal etager
1

07-1-O - Areal ved Hemming Nielsens Vej



Plannummer

07-1-O

Plannavn

Areal ved Hemming Nielsens Vej

Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus

Landzone

Plandistrikt

Fjellerup

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde [m]

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Område til offentlige formål

07-1-S - Hegedal/Fjell.Str.Vest



Plannummer

07-1-S

Plannavn

Hegedal/Fjell.Str.Vest

Generel anvendelse

Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus

Sommerhusområde

Plandistrikt

Fjellerup

Bebyggelsesprocent

15% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

1

Max. bygningshøjde [m]

5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Sommerhusområde. Arealer udlagt til offentlige formål, herunder parkering og ophold.

Specifik anvendelse

Område til offentlige formål

Sommerhus- og ferieboligbebyggelse